

雁塔区

西安市雁塔区国土空间总体规划 (2021-2035年)

(草案公示)



雁塔区人民政府
二〇二三年十一月

目 录

一

规划总则

二

总体要求

三

国土空间格局

四

底蕴深厚的文化空间

五

品质宜居的公共空间

六

集约高效的产业空间

七

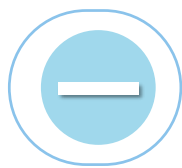
安全韧性的城市建设

八

规划传导与落实

九

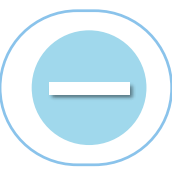
实施保障



规划总则

- (一) 规划目的
- (二) 范围区位
- (三) 规划期限
- (四) 规划人口





规划总则

(一) 规划目的

本规划是对**西安市雁塔区国土空间保护利用及开发**作出的**总体安排和综合部署**

是对市级国土空间总体规划及相关专项规划的细化落实

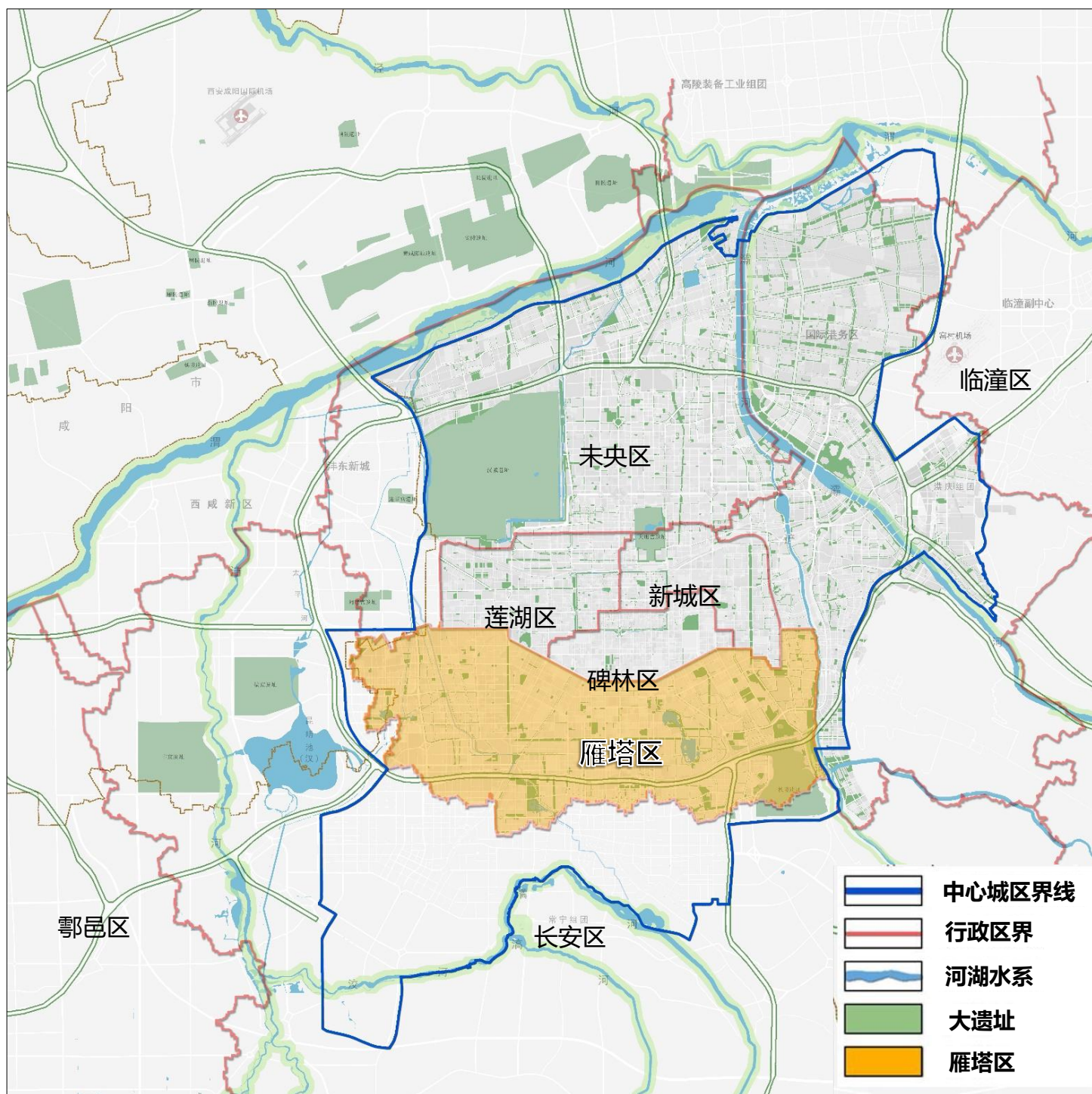
是制定区内国土空间政策与实施国土空间规划管理的蓝图

是指导区内各类城乡开发建设活动、开展国土空间资源保护利用与修复、编制相关专项规划和详细规划的依据。

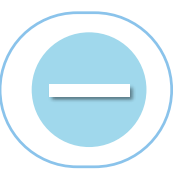
凡在规划范围内涉及国土空间保护利用开发的各类规划、建设、管理和政策制定等，均应符合本规划。

(二) 范围区位

依据《西安市国土空间总体规划（2021-2035年）》（在编），雁塔行政区全部位于西安中心城区范围内，面积约151.44平方公里，北至南二环、东至浐河、南至南三环以南，西至绕城高速以东。



雁塔区国土空间总体格局规划图



规划总则

(三) 规划期限

本次规划期限为2021—2035年

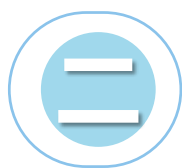
规划基期年2020年

规划目标年2035年、近期目标年2025年

(四) 规划人口

根据市级传导

至2035年，雁塔区规划总人口为220万



总体要求

- (一) 指导思想
- (二) 规划原则
- (三) 规划定位
- (四) 规划目标



二

总体要求

(一) 指导思想

聚焦 “高质量发展、高水平治理、高品质建设”

高质量发展——“十四五”时期经济社会发展要以推动高质量发展为主题，我国仍然是世界上最大的发展中国家，发展仍然是我们党执政兴国的第一要务。新时代新阶段的发展必须贯彻新发展理念，必须是高质量发展。”



高水平治理——党的十九届五中全会提出，“十四五”期间要努力实现社会治理特别是基层治理水平明显提高的目标。



高品质建设——国务院办公厅转发国家发展改革委《关于推动生活性服务业补短板上水平提高人民生活品质的若干意见》指出，高品质生活城市坚持以人民为中心，着力满足人民群众对美好生活的需要；高品质生活城市聚焦人民生活品质，推动生活性服务业补短板上水平；高品质生活城市强调系统思维理念，打造基础设施和运行管理软硬结合的生活环境。



二

总体要求

(二) 规划原则

区域统筹，全域协同

落实西安市国土空间总体规划的要求，加强与周边各区在生态保护、产业发展、重要基础设施布局等方面的协调。

生态优先、绿色发展

坚持生态优先，坚持城乡建设用地集约高效，推动形成绿色发展方式和生活方式，限制大规模、高强度开发建设活动。

传承文脉、筑牢底蕴

加强长安龙脉及隋唐长安城等历史空间格局的传承，严守文物底线，营建文化底色突出，风貌协调的历史文化空间。

要素管控、突出重点

总体规划要覆盖各区域空间和全部空间要素，并突出国土空间格局、规划功能分区、上位强制性落实与分解等重点内容。

布局优化、提质增效

优化国土空间布局，严控增量、盘活存量。提高土地利用效率，促进城镇内涵式发展，优化公服设施布局，增加规模数量，提升服务质量。

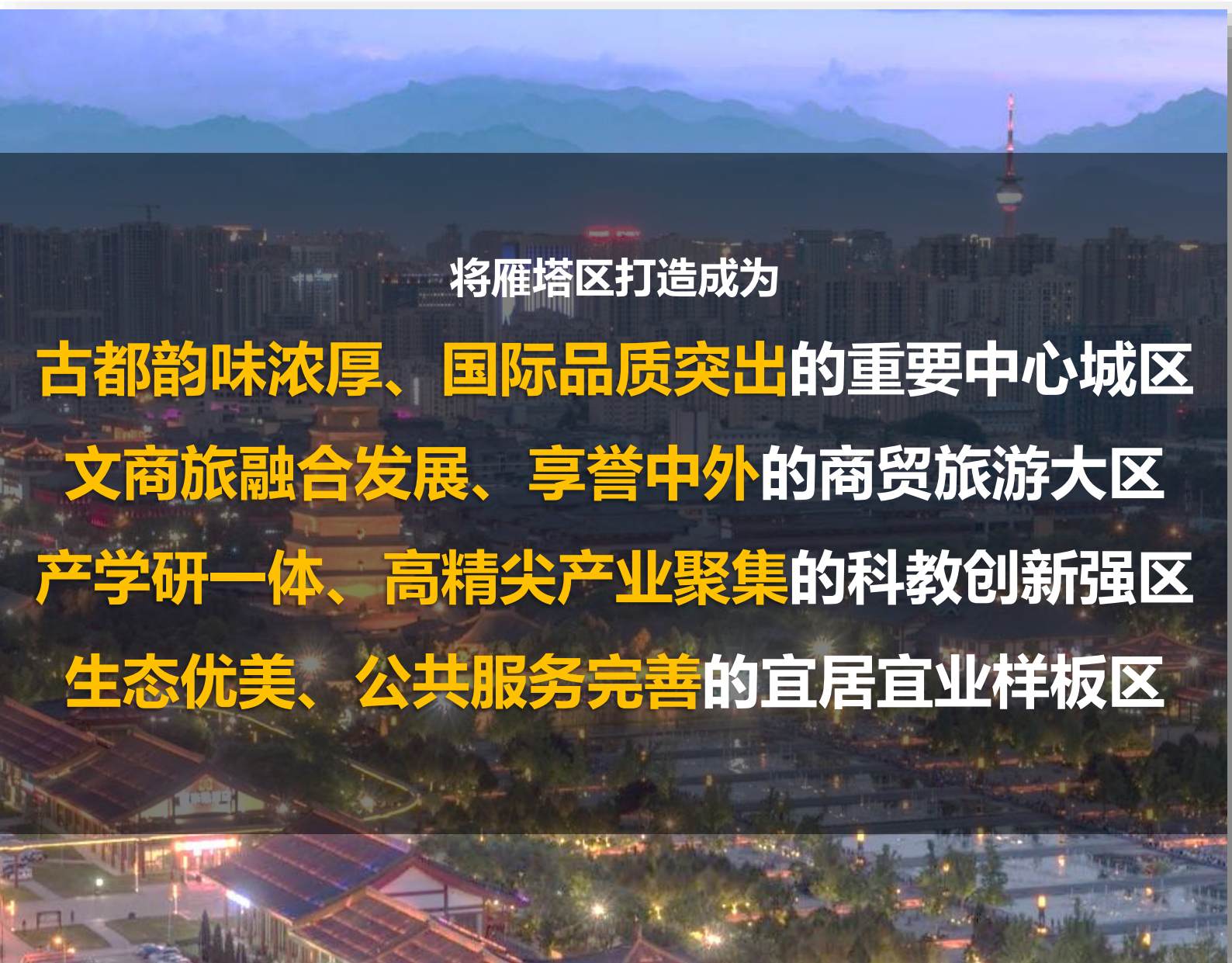
以人为本、特色发展

促进人与自然和谐发展，增强群众幸福感、获得感。尊重辖区资源禀赋特征及发展阶段，优先保障有特色、有优势、有核心竞争的发展空间，引导城乡有序发展。



总体要求

(三) 规划定位



(四) 规划目标

全面落实西安建设国家中心城市的要求，将雁塔区建设成为具有全国影响力的、令人向往的

科创引领之城

时尚活力之城

历史人文之城

科教发达之城

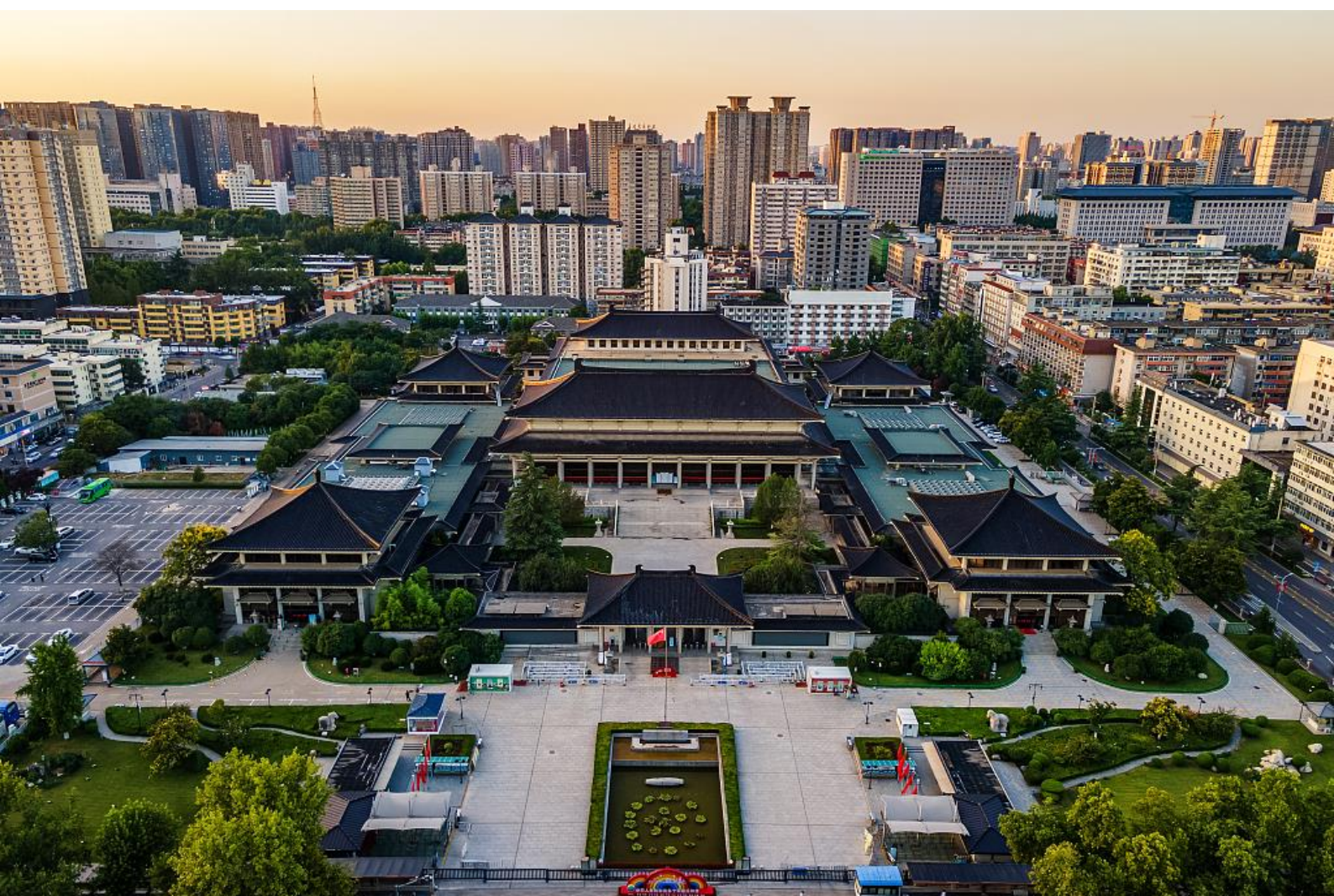
生态宜居之城

- 到2025年，基本实现公共服务均等化，民生设施基本得到保障，为形成和谐宜居城区打下坚实基础。
- 到2035年，初步建成国家一流的和谐宜居城区，区域功能提升、产业转型发展、公共服务体系健全、国际影响力显著提高。
- 到2050年，全面建成更高水平的国家一流的和谐宜居城区，成为城市可持续发展的典范，建成科技创新、显著生态环境良好、经济文化发达、社会和谐稳定的引领西安发展的龙头城区。

三

国土空间格局

- (一) 总体格局
- (二) 重要控制线
- (三) 四线管控





国土空间格局

(一) 总体格局

——“三心带动、四轴引领、十区联动”

三心带动

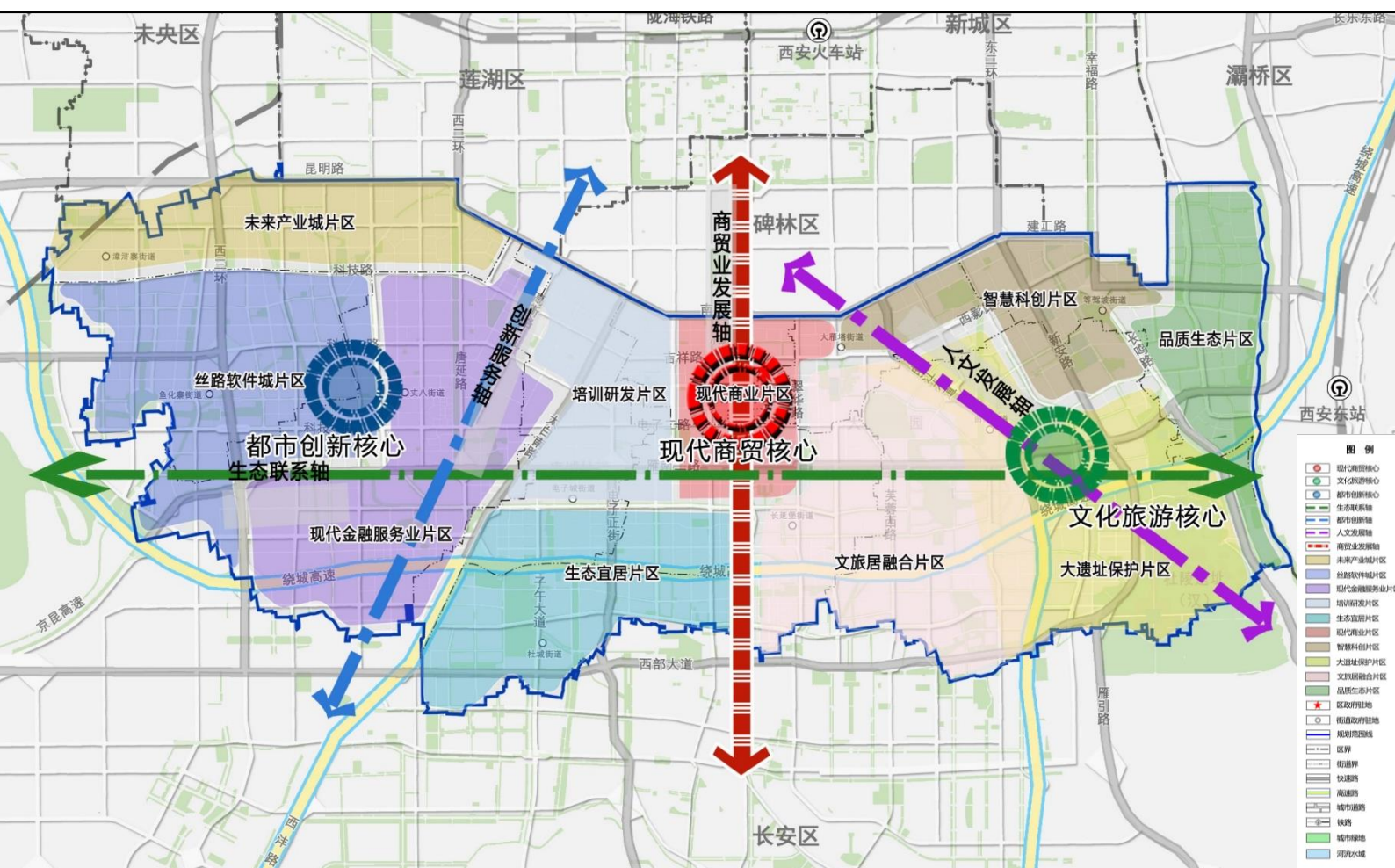
都市创新核心、现代商贸核心、文化旅游核心。

四轴引领

商贸业发展轴、生态联系轴、人文发展轴、创新服务轴

十区联动

未来产业城片区、培训研发片区、现代商业片区、智慧科创片区、生态宜居片区、丝路软件城片区、现代金融服务业片区、文旅居融合片区、大遗址保护片区、品质生态片区。



雁塔区国土空间总体格局规划图

(二) 重要控制线

永久基本农田保护线

雁塔区不涉及永久基本农田保护线。

生态保护红线

雁塔区不涉及生态保护红线。

城镇开发边界

落实市级传导的雁塔区城镇开发边界，坚持严控增量、盘活存量、优化结构、提升效率，推动城镇紧凑发展和节约集约用地。本次雁塔区基本均在城镇开发边界内。



(三) 四线管控

——“绿线、蓝线、紫线、黄线”



➤ 绿线

城市各类绿地范围的控制线，包括已建成城市公园，主要河流水系沿岸的滨水绿地、重要功能区内的结构性绿地。



➤ 蓝线

城市规划确定的江、河、湖、库、渠和湿地等城市地表水体保护和控制的地域界限，包括现状浐河、沣惠渠等。



➤ 紫线

国家历史文化名城内的历史文化街区和省、自治区、直辖市人民政府公布的历史文化街区的保护范围界线，以及历史文化街区外经县级以上人民政府公布保护的历史建筑的保护范围界线。



➤ 黄线

对城市发展全局有影响的、城市规划中确定的、必须控制的城市基础设施用地的控制界线，包括重要交通设施、重要给水设施、排水设施、电力设施、燃气设施、供热设施、环卫设施、防灾设施等。

四

底蕴深厚的 文化空间

- (一) 历史文化空间格局
- (二) 历史文化保护利用

公共



四

底蕴深厚的文化空间

(一) 历史文化空间格局

——“一心，两带，多点”

一心

形成以**世界文化遗产大雁塔**为核心的空间保护体系。

两带

依托**唐城墙遗址和各历史文物保护单位**，形成“一横一纵”的唐城墙遗址保护带及历史聚集景观轴，全面梳理沿线文化资源，持续开展沿线重点区域综合整治工作，加快恢复重要文化景观，推动形成历史文脉与生态环境交融。

多点

依托**大雁塔、青龙寺遗址、大兴善寺等国家、省、市级文物保护单位形成的片区**。对区域内文物古迹、文化景观、传统建筑等历史文化资源进行深入挖掘，突出文化传承，提升文化氛围，形成充满魅力的城市公共空间。



雁塔区历史文化保护规划图

四

底蕴深厚的文化空间

(二) 历史文化保护利用

打造全球文化旅游核心目的地

以市场需求为导向，构筑丝路风情文化旅游体系；协调遗址资源，包容国际资源，建设传承中华文化的世界级文化旅游核心目的地。

建立全息体验博物馆群，保护历史文化资源



陕西历史博物馆



陕西省自然博物馆

植入现代科技文化元素，建设世界文化之都



夜景灯光投影



城市创意小品

以大遗址为依托，与周边协同发展



明德门遗址



圜丘遗址

打造文化新IP产品，建立雁塔文创旅游名片



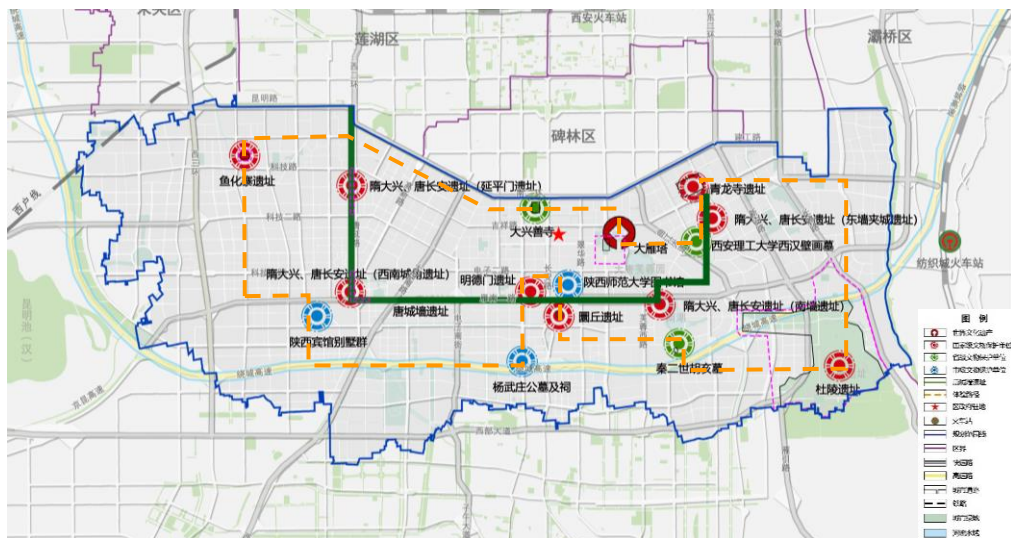
历史场景舞台



青龙寺唐文化体验地

串联文化资源，打造特色空间

围绕“商养学闲情奇”，策划感知游线。打造唐文化感知基地，全方位感知盛唐文化特色。以物质化的形式及观感体验恢复历史地区的记忆，提升区域的文化内涵。



五

品质宜居 的公共空间

- (一) 完善蓝绿空间
- (二) 加强住房保障
- (三) 构建“3+5+N”的十五分钟生活圈

伍



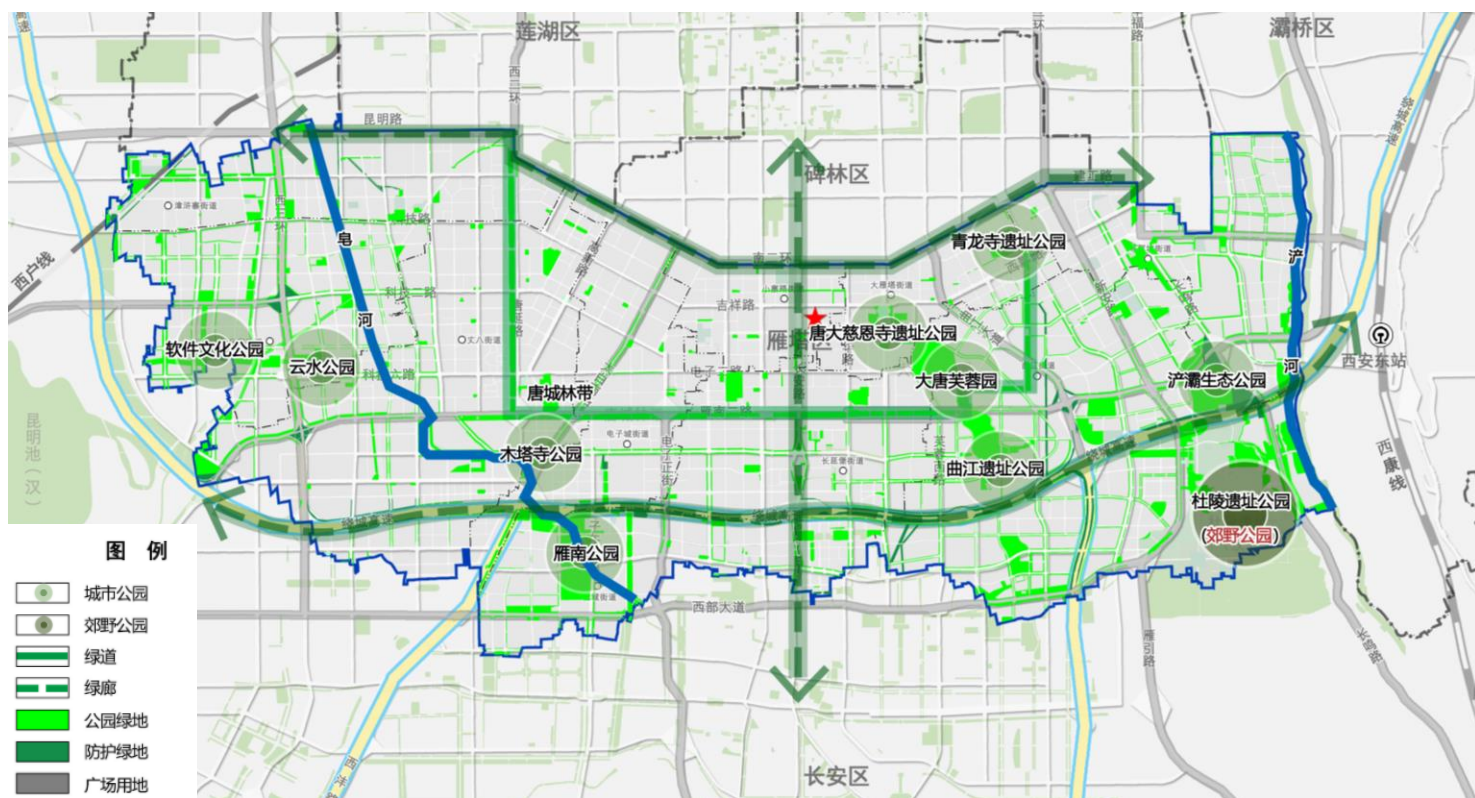
五

品质宜居的公共空间

(一) 完善蓝绿空间

1、蓝绿系统结构

串联雁塔行政辖区重要水系、绿道、公园节点等要素，严格落实市级绿地专项要求，形成“**城景互融、生态友好**”的蓝绿系统。



雁塔区蓝绿系统规划图

2、绿色开敞空间

完善公园绿地布局。构建“**市级—区级—社区级**”三级公园体系，**建设以综合公园为重点，专类公园与绿地广场为补充的城市开敞空间系统。**



市级公园



区级公园



社区公园

五

品质宜居的公共空间

(二) 加强住房保障

优化居住用地布局

雁塔区居住用地面积占比满足国家规划建设用地标准，以十五分钟生活圈作为载体，提高住房品质标准。

保障多元化住房需求

完善和规范租赁市场，健全“**多主体供给、多渠道保障、租购并举**”的住房制度，以市场为主满足多元化住房需求。

促进职住平衡

协调就业、居住、交通关系，针对就业人群和创新业态的特点，多元化扩大居住空间供给，**在重点创新功能区实现职住平衡**。



五

品质宜居的公共空间

(三) 构建“3+5+N”的十五分钟生活圈

以宜居复合为导向，构建三级公共服务设施体系，落实《西安市国土空间教育设施布局专项规划（2021-2035年）》、《西安市国土空间医疗卫生设施布局专项规划（2021-2035年）》、《西安市国土空间文化设施布局专项规划（2021-2035年）》、《西安市国土空间养老设施布局专项规划（2021-2035年）》、《西安市国土空间体育设施布局专项规划（2021-2035年）》**五类专项设施要求**，打造“十五分钟社区服务圈”。

构建“**市级-区级-街道级**”**三级**公共服务设施

落实**市级五类专项设施要求**

健全**N个**十五分钟居住区级公共服务设施体系

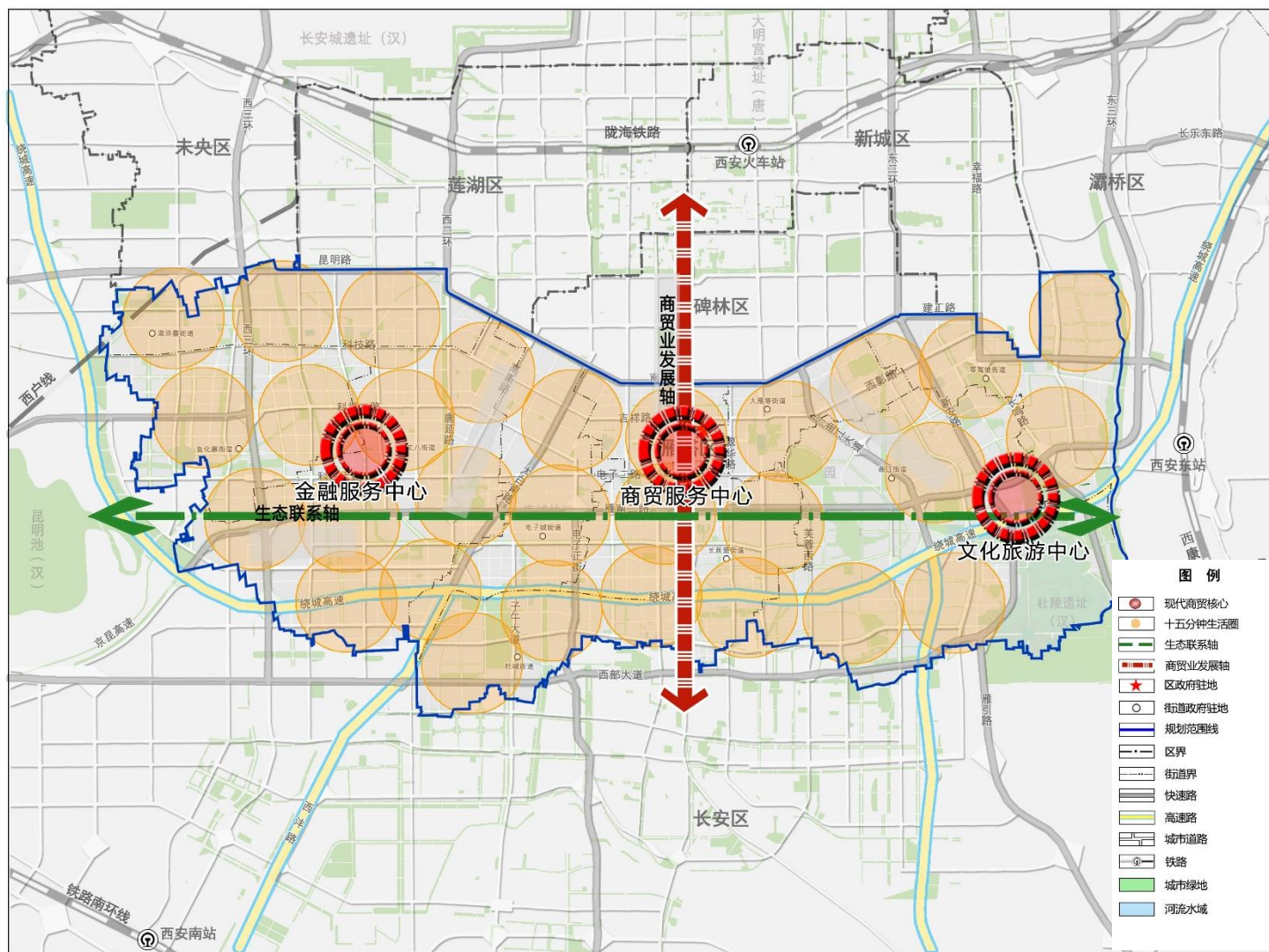


五

品质宜居的公共空间

(三) 构建 “3+5+N” 的十五分钟生活圈

优化区内基本公共服务配套，本次规划共划定29个十五分钟社区服务圈，**覆盖率大于90%**。各项基础设施15分钟步行可达，服务范围3-5平方公里，服务人口5万-10万人，**构建全覆盖均等化的基本公共服务体系。**



雁塔区十五分钟生活圈规划图



集约高效 的产业空间



六

集约高效的产业空间

产业发展布局

“一轴、一带、三核、多板块”

一轴

现代商贸产业发展轴，突出长安南路城市发展主轴，大力发展现代金融、商务办公现代服务业。

一带

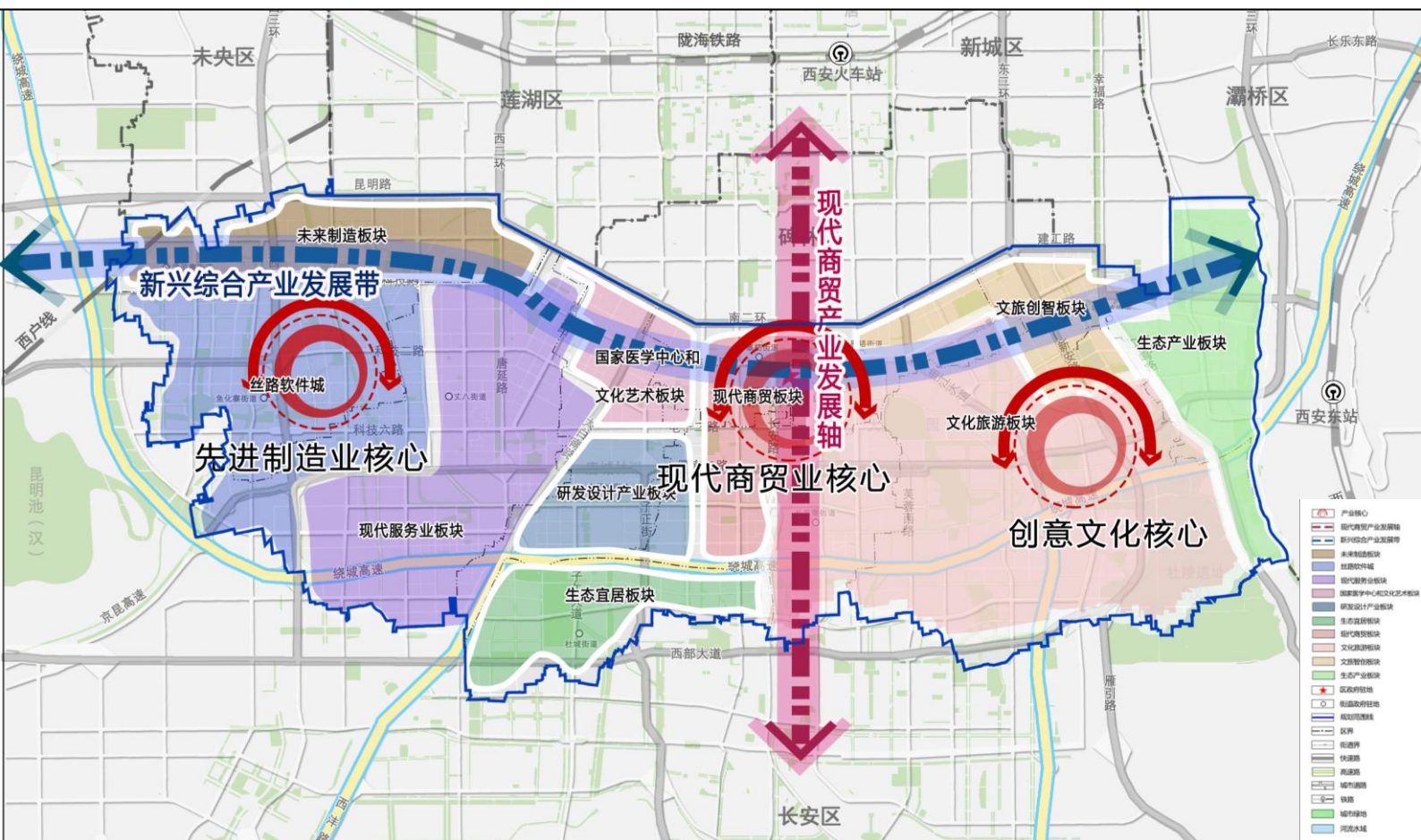
新兴综合产业发展带，东至西影路，西至科技路，形成现代商贸和文化旅游深度融合的新型商贸业发展带。

三核

先进制造业核心、现代商贸业核心、创意文化核心

多板块

未来制造板块、国家医学中心和文化艺术板块、现代商贸板块、文旅创智板块、研发设计产业板块、生态宜居板块、丝路软件城、现代服务业板块、文化旅游板块、生态产业板块



雁塔区产业布局规划图

七

安全韧性 的城市建设

- (一) 推进城市更新、提升城市综合价值
- (二) 加强城市设计、塑造特色城市风貌
- (三) 完善支撑体系、增强城市安全韧性



七

安全韧性的城市建设

(一) 推进城市更新、提升城市综合价值

1、城市更新目标

经济目标

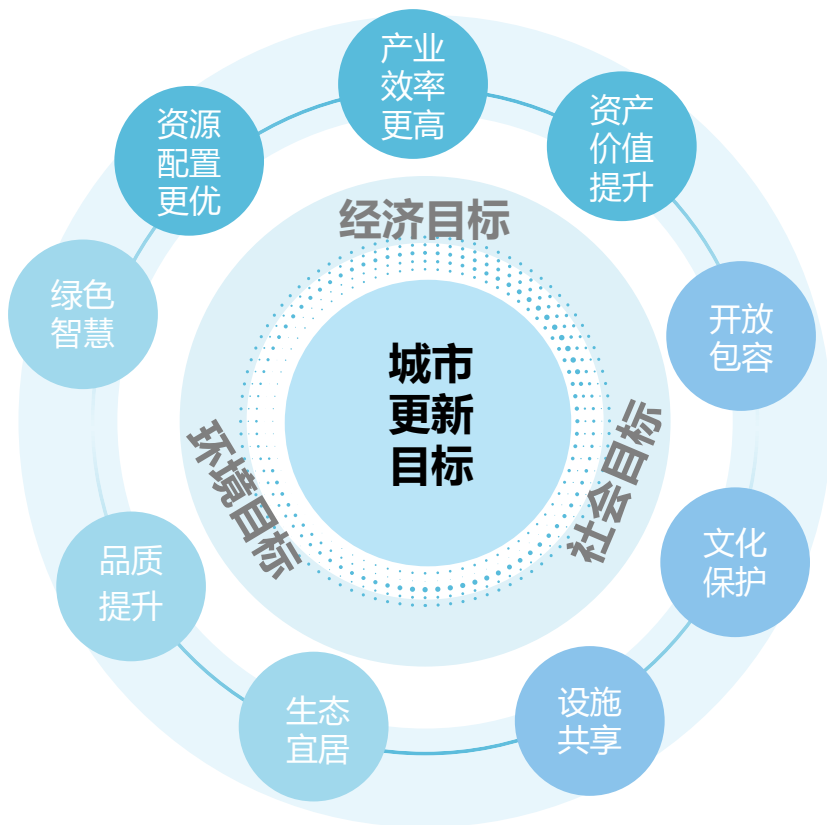
城市经济更有活力

社会目标

社会更加和谐包容

环境目标

城市环境更可持续



2、城市更新方式

微更新

保护修缮：对于建设情况较好、公共服务配套设施较齐全或具有历史文化保护价值的建筑物，进行保护、修缮、整治，更新前后建筑规模不变。

改造提升：在不拆除主体建筑的前提下，对现有建筑进行局部更新，通过少量增加用地或建筑规模等方式提升完善建筑使用功能；

重建更新

对于存在严重安全隐患、建筑年久失修、现有土地用途和建筑使用功能明显不符合经济社会发展要求的片区，通过整治、更新无法消除负面影响的，可拆除原有建筑，并按照规定进行重新建设。

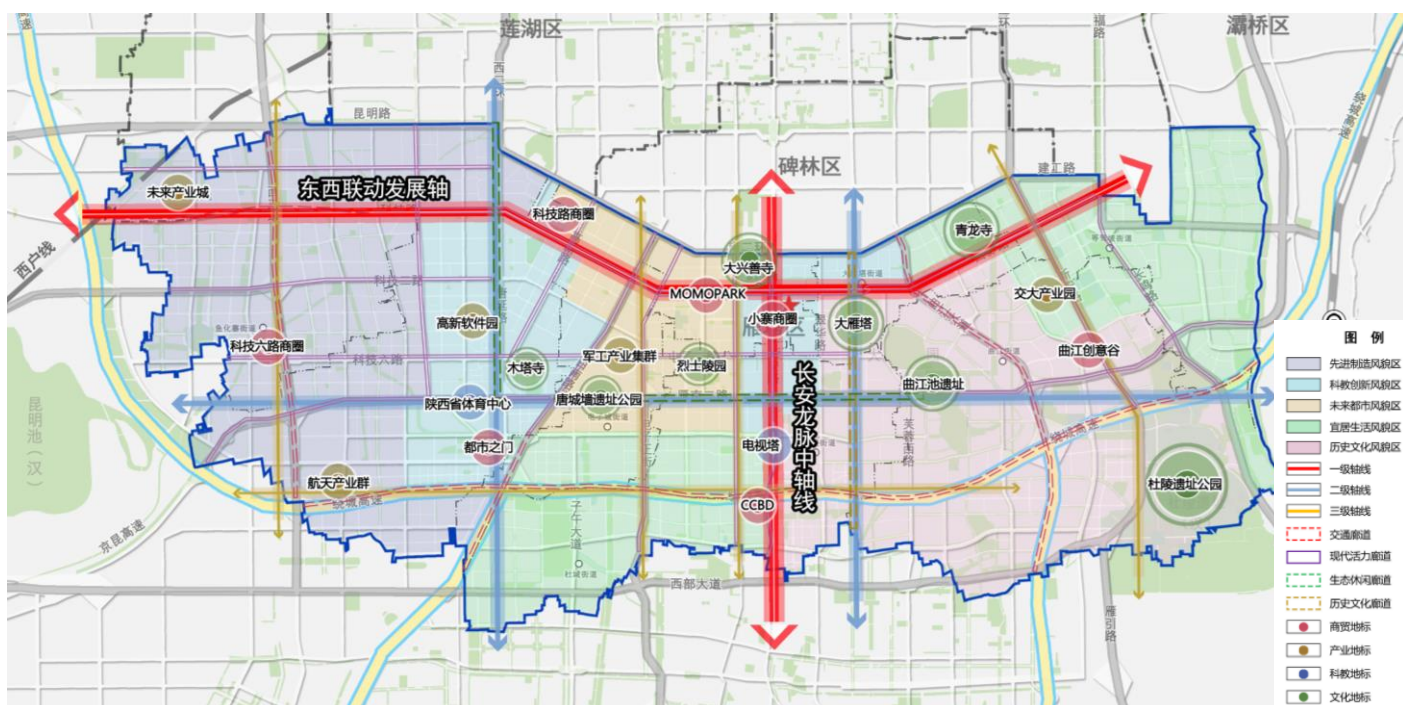
(二) 加强城市设计、塑造特色城市风貌

规划形成“**一体为中、两翼齐飞、多点表征、片区联动**”的总体构架。构建“**两轴、五区、多点**”的整体风貌格局。

“两轴”：长安龙脉中轴线、东西联动发展轴。

“五区”：先进制造风貌区、科教创新风貌区、未来都市风貌区、文化休闲风貌区及宜居生活风貌区。

“多点”：统筹区域特色，规划范围内形成若干地标节点。分为商贸地标、产业地标、科教地标、文化地标共四种类型。



雁塔区风貌系统规划图

先进制造风貌



科教创新风貌



未来都市风貌



宜居生活风貌



文化休闲风貌



七

安全韧性的城市建设

(三) 完善支撑体系、增强城市安全韧性

1、安全防灾



构建高韧性公共安全体系

雁塔行政辖区内建设高标准供水、供电、燃气、交通、通信生命线系统，加强生命线系统运行安全监测，提升城市韧性。



完善应急避难设施体系

构建“中心 - 固定”两级应急避难场所体系。结合公园绿地、开敞空间布局大型避难场所，规划建设综合防灾基地，预留应急空间。结合区域道路构建疏散救援交通体系。



提升抗震防灾能力

进一步完善地震断裂带探测，适度提高重要设施、灾害高风险地段抗震设防等级。



优化消防安全设施布局

搭建全方位消防救援体系，强化中心城区高层建筑、地下建筑、大型城市综合体灭火及应急救援装备。



持续推进地质灾害防治

健全完善地质灾害综合防治体系。深化调查评价体系，在雁塔行政辖区内完善地质灾害风险隐患动态排查更新机制，强化落实地质灾害危险性评估制度，提升风险识别评价能力。

七

安全韧性的城市建设

(三) 完善支撑体系、增强城市安全韧性

2、综合交通

● 空间契合：

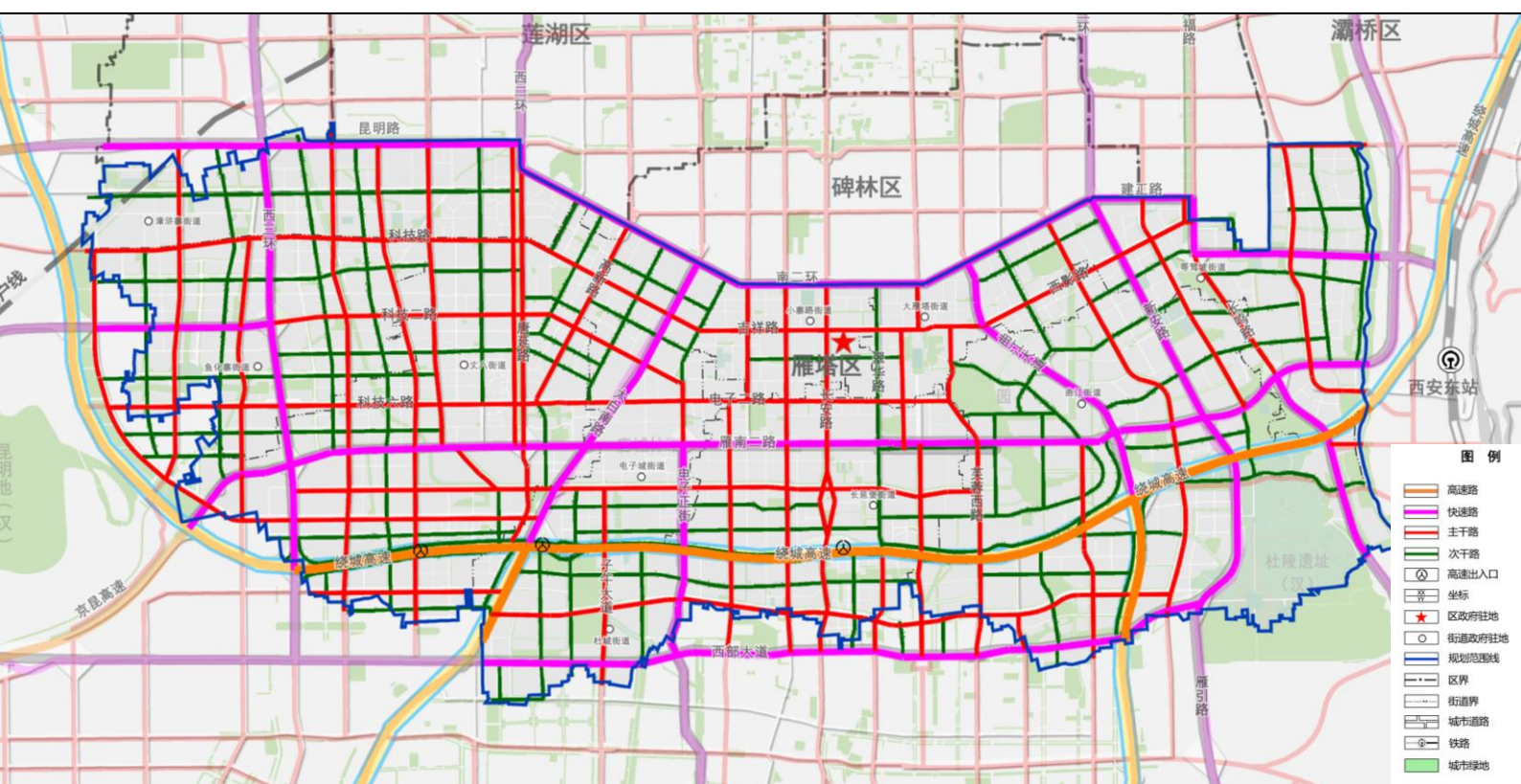
加强空间与交通协同发展，利用轨道交通优势，空间契合。规划区轨道站点800米覆盖率大于80%，强化土地利用与交通系统协调，以轨道交通车站周边300~500m半径的服务范围为核心区促进用地高强度混合开发，优化出行链，减少交通出行量。

● 绿色友好：

提升综合交通承载能力，构建高效、绿色的交通体系。加快太白路、科技八路等快速路建设，构建“四横六纵”的快速路体系，为城市东西片区连接做好桥梁搭建；加密路网，实现区域微循环，构建绿色、便捷、生态的慢行交通系统。

● 高效智能：

以智慧交通为手段，搭建智能交通运营管理和公众服务信息平台，建设智慧交通示范区。



雁塔区道路系统规划图



规划传导 与落实

- (一) 总体传导要求
- (二) 单元传导内容
- (三) 编制单元划分

扬州





规划传导与落实

(一) 总体传导要求

——建立“分区-单元-地块”联动体系

三级三类

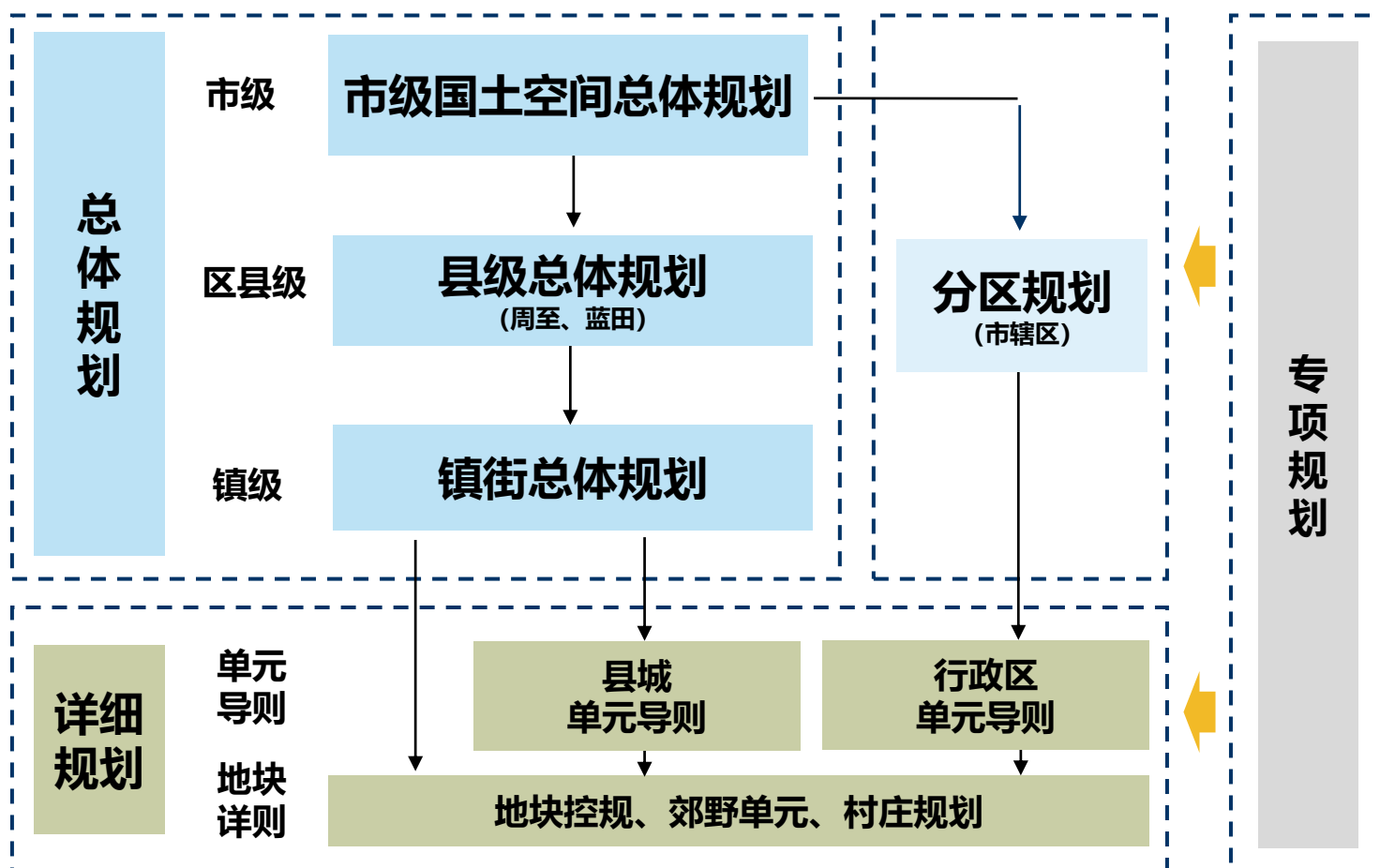
西安市国土空间规划横向形成总体规划、详细规划、专项规划三类规划，纵向落实市级、区县级、镇街级三级总体规划。

分区-单元-地块

针对总体规划与详细规划之间空间治理的“真空地带”，分区应以单元为载体推动详细规划的纵向分层，建立“分区-单元-地块”规划传导体系。

管控内容

在单元层面管控底线，控制总量，实现详规全覆盖；地块层面衔接单元，细化指标，核提条件，以扭转一次性编制到建设项目带来的城市问题。



(二) 单元传导内容

用地传导

分区规划按照按照一级地类分区二级地类落实深化主导功能，单元导则按照二级地类深化主导功能，地块详则按照导则落实用地布局。

指标传导

分区向单元传导建设用地面积、常住人口规模等区级指标，单元导则在此基础上新增生态空间面积、文物保护空间面积等指标；地块详则新增容积率、混合用地建筑面积比例等指标。

容量传导

通过分区落实总体强度分区控制要求，确定区域总建筑容量；再由单元落实分区强度控制要求，实现单元层面总建筑量的管控。

人口传导

按照西安市国土空间总体规划传导的雁塔区常住人口进行单元人口分解，计算各详规单元内的实际服务管理人口数量。

公服传导

结合现状土地情况，以各区县边界为基底，采用不同的公服设施布局模式，进行差异化管控。雁塔区可开发空间较少，可将存量用地优先用于公共服务设施建设。采用“插花式”的布局模式，各类宜独立占地设施要求利用低效用地优先布置。

(三) 编制单元划分

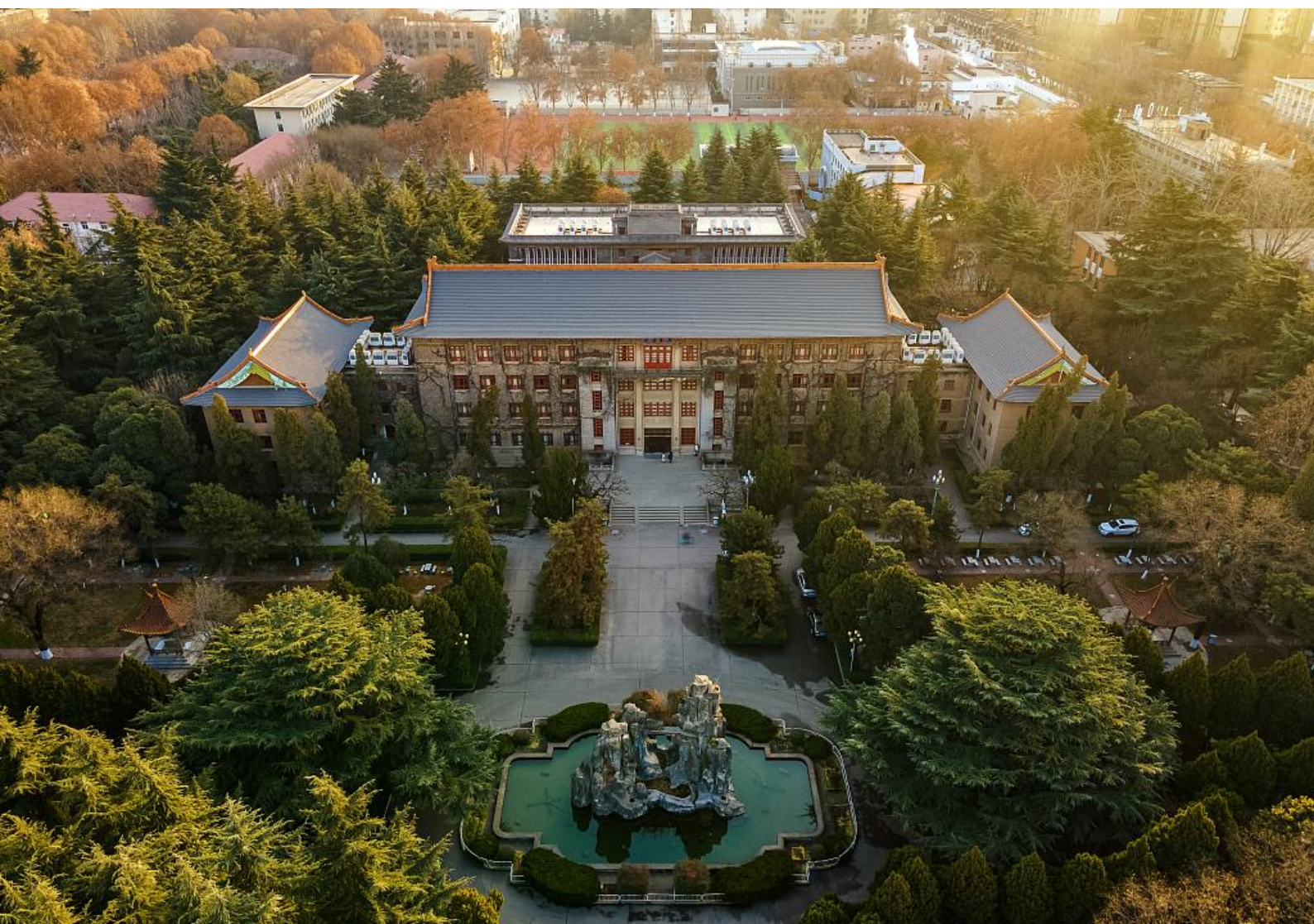
按照单元划分原则，并依据功能分区，结合各单元用地布局及发展方向，确定单元类型。

九

实施保障

- (一) 整合城市数据
- (二) 提高多元共治水平
- (三) 完善规划公开制度
- (四) 健全监督考核问责制度

珍



九

实施保障

(一) 整合城市数据

依托“一张图”数据平台，全面整合城市数据，构建各部门协同工作体系。建立数据共享机制，综合统筹人口、房屋、交通、安全等基础数据，强化对各项指标的实时监测。



(二) 提高多元共治水平

建立城市发展重大问题和重大项目规划咨询机制，引导各领域专家和公众在规划编制、决策和实施中发挥作用，使规划更好地反映民意、汇集民智、凝聚民心。



（三）完善规划公开制度

在规划编制期间，适时向社会公示规划方案，广泛征求社会各界意见。区级政府定期向人民代表大会常务委员会报告分区规划实施情况，并向社会公开。对已经批准的规划强制性内容进行修改，应当充分征求公众意见。确需修改的，依照法定程序报原审批机关批准，并在规划修改期间向社会公示修改内容。

（四）健全监督考核问责制度

加强规划全过程管理，强化对规划实施的督导和考核，将考核结果作为各街镇、各部门及领导干部绩效考核的重要依据。健全监督问责机制，对违反规划和落实规划不力、造成严重损失或者重大影响的，一经发现，坚决严肃查处，依法依规追究责任。



建立规划管理
全程留痕制度



推行“阳光规划”
多途径完善监督



加强监测预警
严格规划执法



实施“评估体检”
健全离任审计